

光正大律师

光正大律师 论辩精选

(第一辑)

浙江光正大律师事务所组织编写

主 编 周 光

副主编 陈兴良 王正善 叶林枫



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

光正大律师

光正大律师 论辩精选

(第一辑)

浙江光正大律师事务所组织编写

主 编 周 光

副主编 陈兴良 王正善 叶林枫

编 委 张永谦 陈 琨 范建鑫

王春美 林福庚 严恒系



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

光正大律师论辩精选. 第1辑/周光主编. —北京:
法律出版社, 2013. 9
ISBN 978-7-5118-5291-5

I. ①光… II. ①周… III. ①律师—辩护—案例—
汇编—中国 IV. ①D926.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第196900号

光正大律师论辩精选(第一辑)
周光主编

编辑统筹 法律应用出版社
策划编辑 聂颖
责任编辑 聂颖
装帧设计 李瞻

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 北京嘉恒彩色印刷有限责任公司
责任印制 翟国磊

开本 720×960毫米 1/16
印张 14.5
字数 214千
版本 2013年9月第1版
印次 2013年9月第1次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5118-5291-5

定价:35.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

目 录

第一部分 民事案例篇

1. 优先购买权能否对抗善意取得
——许某等诉李某、戴某优先购买权纠纷案 周 光 胡益蒙 / 3
2. 诉称事由不成立无权解除合同
——张某诉某房地产开发公司商品房预售合同纠纷案 陈兴良 程 杰 / 12
3. 逾期交房收房均需承担违约责任
——业主诉某房地产开发公司商品房买卖合同纠纷案 王春美 / 18
4. 房地产开发合作多份矛盾协议如何认定效力
——两家房地产开发公司合作开发房地产纠纷案 陈兴良 杨巧媚 / 26
5. 逾期办证的特殊约定可排除法定违约责任
——赵某与某房地产开发公司商品房买卖合同纠纷案 陈兴良 / 32
6. 买卖安置房空头指标是否有效
——陈某诉刘某安置房指标买卖纠纷案 陈 琨 / 36
7. 善意买受房产的执行异议成立
——案外人李某提起执行异议案 陈兴良 杨巧媚 / 40
8. 涉外离婚如何分割国内共同财产
——赵某诉金某离婚后夫妻共同财产分割纠纷案 张永谦 / 44
9. 我国首例性骚扰获赔精神抚慰金案
——谢某某诉金某人格尊严权纠纷案 陈兴良 / 51
10. 网络名誉侵权谁之责
——曹某、周某、张某等网络侵权纠纷案 陈兴良 蔡 钊 / 59

11. 未经村民会议通过转让“大楼”无效
——381位村民诉村委会、某银行侵犯集体经济组织成员
权益纠纷案 叶林枫 / 66
12. 发表不实桃色博文承担侵权责任
——两女公务员诉马某名誉侵权纠纷案 薛剑 何曼丽 / 73
13. 消极应对租赁合同被解除
——某医疗管理咨询公司诉某村经济合作社确认房屋租赁
合同解除纠纷案 朱飞宇 / 80
14. 父卖子房构成表见代理
——陈某诉刘某房屋买卖合同纠纷案 范建鑫 / 87
15. 恶意低价转让房产被撤销
——陈某诉胡某、金某及第三人夏某撤销权纠纷案 陈兴良 彭晓华 / 92
16. 车辆挂靠经营法律关系如何认定
——严某等诉卢某某等其他权属侵权纠纷案 周光 陈李烨 / 98
17. 未续订劳动合同仍需履行义务
——郑某诉某开发公司劳动仲裁案 彭晓华 / 106
18. 侵权诉讼超过时效丧失胜诉权
——吴某父母诉张某涉外生命权损害赔偿纠纷案 张永谦 姜娅静 / 110
19. 残疾辅助器具费用以何方式赔偿
——交通事故受害男童残疾辅助器具费赔偿方式上诉案 潘晓珍 / 115
20. 交通事故造成植物人护理费如何计算赔偿
——谷某诉肇事者、车主、保险公司交通事故案 潘晓珍 / 120

第二部分 商事案例篇

1. 贷新还旧担保可否行使破产撤销权
——某装饰材料公司管理人诉某银行破产撤销权纠纷上诉案 方园园 / 127
2. 企业重整计划执行期间对外担保的效力问题
——某钢铁公司及管理人诉某银行保证合同纠纷案 朱滨 / 132

3. 非当事人在合同上留名不承担实体义务
——某服装公司与高某承揽合同纠纷案 向世忠 姜娅静 / 137
4. 公司债务为何由股东承担
——浙江某企业诉上海某公司及其股东债务纠纷案
兼谈法人人格否认制度 陈 琨 胡敏捷 / 143
5. 股权转让多份协议的效力认定
——林某某与夏某等股权转让合同纠纷案 周 光 陈 瑶 / 150
6. “百万借据”是真是假
——翁某诉林某、陈某民间借贷纠纷案兼谈虚假诉讼问题 陈明贤 / 157

第三部分 知识产权案例篇

1. “傍名牌”商标不正当竞争被判赔偿
——卡罗公司诉刘某商标侵权纠纷案 汪丽敏 / 165
2. 近似商标及其判断
——某制衣公司与陈某商标异议纠纷案 林千多 杨邦宝 / 172
3. 地名知名度高于商标知名度不构成侵权
——渔业公司与开发公司商标侵权纠纷案 林千多 / 179

第四部分 行政案例篇

1. 违反程序作出处罚被判违法行政
——林某诉某区公安分局治安行政处罚案兼谈程序公正 王正善 潘晓珍 / 187
2. 超越职权的具体行政行为被撤销
——季某诉某房管局注销房产证案 陈兴良 / 193
3. 环保项目无环境评价就颁发的规划许可无效
——李某等诉某规划局规划许可案 张永谦 / 196
4. 依据“红头文件”作出的具体行政行为被撤销
——某诊所诉某卫生局行政许可案 毛毅坚 / 199
5. 《限期自行拆除通知》因何被撤销
——胡某等诉某县规划建设局、国土资源局行政处罚案 李轶成 / 202

第五部分 刑事案例篇

1. 部分事实不清证据不足,依法不予认定
——某公安分局局长受贿罪、巨额财产来源不明罪案 周 光 徐巧月 / 207
2. 死刑判决为何“刀下留人”
——汪某、黄某贩卖毒品案 陈定量 许静娴 / 219

民事案例篇

1. 优先购买权能否对抗善意取得
2. 诉称事由不成立无权解除合同
3. 逾期交房收房均需承担违约责任
4. 房地产开发合作多份矛盾协议如何认定效力
5. 逾期办证的特殊约定可排除法定违约责任
6. 买卖安置房空头指标是否有效
7. 善意买受房产的执行异议成立
8. 涉外离婚如何分割国内共同财产
9. 我国首例性骚扰获赔精神抚慰金案
10. 网络名誉侵权谁之责
11. 未经村民会议通过转让“大楼”无效
12. 发表不实桃色博文承担侵权责任
13. 消极应对租赁合同被解除
14. 父卖子房构成表见代理
15. 恶意低价转让房产被撤销
16. 车辆挂靠经营法律关系如何认定
17. 未续订劳动合同仍需履行义务
18. 侵权诉讼超过时效丧失胜诉权
19. 残疾辅助器具费用以何方式赔偿
20. 交通事故造成植物人护理费如何计算赔偿

1. 优先购买权能否对抗善意取得

——许某等诉李某、戴某优先购买权纠纷案

周 光* 胡益蒙**

【案情简介】

2006年3月29日,许某、夏某、陈某(乙方)与李某(甲方)签订一份《A大厦店面租赁协议书》(以下简称租赁协议)。该协议的主要内容有:(1)甲方将其所有的“A大厦”一层103室店面出租给乙方开展商务活动,租赁期间为2006年4月1日至2011年4月30日;(2)甲方无偿提供给乙方30日时间作为店面装修时间,租金从2006年5月1日开始计算;2006年5月1日至2007年4月30日租金为每月每平方米85元人民币;2007年5月1日至2009年4月30日租金与甲方所有的102室(由B咖啡店租用)当年度所缴租金相同价格支付;2009年5月1日至2011年4月30日租金与甲方所有的102室当年度所缴租金相同价格支付;(3)在承租期内,甲方出让房屋所有权,乙方享有优先受让权;(4)甲、乙双方任何一方违反本协议的约定,应向对方支付当年度半年的租金作为违约金等。

2007年3月29日,李某与戴某签订一份《房屋买卖合同》。合同的主要内容有:(1)李某自愿将“A大厦”一层103室店面出卖给戴某所有;(2)出卖价格为每平方米建筑面积人民币2万元,总售价为12,239,200元人民币等。同日,

* 周光:男,浙江光正大律师事务所主任、一级律师。

** 胡益蒙:男,原浙江光正大律师事务所律师。

李某与戴某还签订了另外两份同样内容的合同,将“A大厦”一层101室、102室也出卖给戴某。

2007年4月23日,103室的房产变更登记为戴某所有。

2007年6月29日,许某、夏某、陈某以李某与戴某为被告向市中级人民法院提起诉讼。原告诉称:在原告尚未放弃优先购买权的情况下,两被告签订的承租房屋转让合同,不仅违反了租赁协议的约定,也侵犯了其法定的优先购买权。同时,根据租赁协议的约定,任何一方违反租赁协议中任一条款的,应支付对方6个月租金的违约金。据此,请求依法判令:(1)确认两被告所签订的《房屋买卖合同》无效;(2)确认原告对“A大厦”一层103室店面房产享有优先购买权,并以两被告交易的价格由其买受;(3)被告李某支付原告违约金367,176元人民币。

2008年7月7日,市中级人民法院作出一审判决:(1)被告李某支付原告违约金合计312,099.6元人民币;(2)驳回原告的其他诉讼请求。

宣判后,原告及被告李某均不服,分别向省高级人民法院提起上诉。

2009年2月20日,省高级人民法院判决:驳回上诉,维持原判。

【争议焦点】

本案一审、二审所涉的争议焦点主要为:(1)本案诉争房屋优先购买权是否成立,原告是否已经放弃优先购买权;(2)《房屋买卖合同》是否有效,戴某是否善意取得诉争房产的所有权;(3)原告是否有权按照该合同交易价格买受诉争房产;(4)李某是否应承担违约责任。

【原告观点】

1.原告依法对诉争房产享有优先购买权且未放弃优先购买权。理由是:(1)《合同法》、《城市房地产管理法》和《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见(试行)》(以下简称《民法通则意见》)等法律、法规、司法解释均规定承租人享有优先购买权,该权利属于法定优先权;(2)我国法律、法规对优先购买权的规定很清楚,作为出租人有通知的义务,但到底要通知什么内容,法律却没具体规定。原告认为要告知出卖房屋的所有条件才算履

行了通知义务。根据李某自己所说的仅仅是通知了原告要出售房屋的事实,没有证据证明告知原告出售的条件、价格等,因此,既然没有告诉原告出卖条件,就谈不上原告是否放弃在同等条件下的优先购买权的问题。

2.《房屋买卖合同》无效,戴某对诉争房产的所有权不属于善意取得,不符合善意取得制度的规定,原告有权按照《房屋买卖合同》的交易价格买受诉争房产,理由是:(1)被告戴某明知本案诉争房产在其买卖时系带租出售,且原告对该房屋享有优先购买权而予以买受;(2)《物权法》第106条规定的善意取得是对无权处分人将动产或不动产转让给受让人的行为进行的规定,而本案并不涉及财产无权处分人处分财产的行为,因此,本案不能适用善意取得制度;(3)依据《民法通则意见》第118条之规定,原告有权要求法院确认李某与戴某就诉争房屋所签订的《房屋买卖合同》无效;(4)承租人的优先购买权具有物权的排他性、优先性和追及力,《房屋买卖合同》一经宣告无效,该房屋所有权的让与决定权就不再复归出租人,而是应由优先购买人凭其优先购买权,直接取代普通购买人而成为出租房屋的新买受人,唯有如此,承租人的优先购买权才具有实际的法律意义。

3.李某在原告未放弃优先购买权的情况下,与戴某就诉争房屋签订了《房屋买卖合同》,转让诉争房产的行为侵犯了优先购买权,违反了双方合同约定,应承担违约责任。

【被告观点】

一、李某主要观点及辩论意见

1.原告主张同等条件优先购买权不能成立。“A大厦”一层三间店面产权虽然分开登记,但实际情况是101室、103室三面临街,102室则居中间比较封闭,况且在物理实体上三间店面是连成一片的,如果分割出售,将直接影响出售价格,将导致102室出售价格降低,甚至无人问津。同等条件不仅仅包括价格条件,还包括付款方式以及出租人所要求的其他合理条件。所以,李某以三间店面整体出售作为条件合情合理。而原告仅仅主张以同等条件购买其中的103室,所以,不具有同等条件的优先购买权。

2.即便其同等条件优先购买权成立,李某也已经依法履行了通知义务。李

某提供的:(1)2007年2月11日、2007年2月27日、2007年3月27日,经办人吕某与原告方的电话通讯记录;(2)2007年6月7日,吕某与原告方的谈话录音证据;(3)C公司出具的书面证明及证人严某、吕某的证言等证据已经构成证据链,能证明李某已经就房屋买卖事宜事先通知原告方,已经依法履行了通知义务。

3. 原告已经放弃优先购买权。关于承租人优先购买权的规定,见《城市私有房屋管理条例》第11条、《民法通则意见》第118条以及《合同法》第230条的规定,但上述法律、法规、司法解释的规定并不一致。李某认为,根据法律等级高于法规和司法解释以及后法优于前法的原则,本案应适用《合同法》第230条的规定,该条款对出租人出售租赁房屋时的义务以及承租人的权利均作了明确的规定:作为出租人所要履行的只是通知义务而不是发出要约,更不是要得到承租人的明确放弃,承租人不主张购买就应视为放弃优先权。原告在长达两个半月的时间内没有向李某主张权利,应视为其已经放弃了优先购买权,所以李某未侵犯原告的优先购买权,没有违反合同的约定,也就不存在需承担违约责任的问题。

4. 假设合同无效,原告直接要求以李某与戴某的交易价格买受诉争房产的主张也没有法律依据。优先购买权是优先缔约权,而不是保证取得物权的权利,合同是否能够最终达成,还取决于其他系列条件;优先购买权人可依法请求法院确认买卖合同无效,但要直接取得房屋没有法律依据,确认合同无效并不能产生新的合同权利义务,是否继续出售房屋应尊重李某的意愿,否则有违合同法的“意思自治”原则。

5. 与戴某就诉争房屋所签订的《房屋买卖合同》合法有效。李某与戴某是经过房产中介机构介绍接触、谈判,并最终签订《房屋买卖合同》,交易方式公开透明。该合同各方意思表示真实、主体适格、内容合法、形式符合法律规定,依法应认定为是一份合法、有效的合同,戴某依法取得诉争房产的所有权。

二、戴某主要观点及辩论意见

戴某系善意购买方,且已经办理过户手续,依法享有诉争房屋的所有权,应保障戴某的合法权益。

1. 判断戴某是否为善意取得,不能以法律对出租人的要求来衡量,而应根

据《物权法》第106条的规定,并结合公平合理原则来确定。假设原告主张的优先购买权成立,那么李某就无权随意处分租赁房屋了,此情形就符合该条规定,而且戴某与李某的交易事实也完全符合该条所规定的以下三种情形:(1)戴某主观是善意的。具有通知义务的主体是出售人,而非买受人。而且从买卖双方谈判到正式签约、过户,近三个月时间,原告均未提出任何异议,戴某有合理的理由相信出售人已经履行通知义务的说法,所以戴某主观无过错。(2)交易标的以合理的价格转让,双方交易价格在过户时是经过评估机构评估的。(3)交易双方已经进行了产权转移登记。

2. 戴某已经依法取得了诉争房屋的所有权证,成为该房屋的合法所有权人,享有完整的所有权。原告作为诉争房屋的承租人,其所享有的优先购买权是物上请求权,效力低于财产所有权,其主张优先购买权不能否认戴某已取得的物权。请法院依法保护戴某作为善意买受人和现房屋所有权人的合法权益。

【一审裁判】

一审法院经审理后认为:

出租人在出售租赁房屋时,承租人在同等条件下,依法享有优先购买权。原告与被告李某之间就诉争的103室签订的租赁协议的真实性的真实性,法院予以确认。鉴于该协议系原告与被告李某双方的真实的意思表示,不违反法律、行政法规的禁止性规定,本院对其效力予以确认。被告李某辩称原告已经放弃对诉争的103室房屋优先购买权的主张,因缺乏事实依据,法院不予支持。针对被告李某辩称诉争的103室与101室、102室系一个整体,原告不能仅就其中的103室房屋行使优先购买权,鉴于在法律上,101室、102室、103室三个房屋是分别登记为三个产权证书;在事实上,三个房屋也是分别出租给三个不同的民事主体进行民事活动,因此该三间房屋无论是法律上还是事实上都是可以单独存在的标的,结合在租赁合同上被告李某与原告双方已经明确约定原告可以就诉争的103室房屋行使优先购买权,故对被告李某辩称诉争的103室与101室、102室系整体,应当以整体出售为条件,原告的同等条件优先购买权不能成立的主张,因缺乏事实和法律依据,法院不予支持。被告李某在原告并未明确表示放弃优先购买权的情况下,被告李某与戴某于2007年3月29日签订租赁房屋

转让合同,于2007年4月23日完成产权变更登记,根据《民法通则意见》第118条的规定,被告李某的上述行为侵犯原告对诉争租赁房屋的优先购买权的事实予以确认。针对原告诉称诉争的103室房屋应当按照被告李某与戴某之间的交易价格由原告买受,因于法无据,法院不予支持。鉴于被告戴某在与被告李某签订买卖合同时系善意,支付了对价且诉争房屋已经完成产权变更,根据《物权法》第106条的规定,被告戴某依法取得诉争房屋的所有权,故对原告诉请确认被告李某与戴某所签订的诉争房产买卖合同无效并要求行使优先购买权的诉请,法院不予支持。在租赁合同中,被告李某与原告约定原告对租赁房屋享有优先购买权,结合被告李某侵犯了原告的优先购买权,故对原告要求被告李某承担违约责任的请求,法院予以支持。遂判决:(1)被告李某支付原告违约金合计312,099.6元人民币;(2)驳回原告的其他诉讼请求。

【二审裁判】

二审法院经审理后认为:

关于李某是否侵犯了许某、夏某、陈某对案涉房产所享有的优先购买权,应承担违约责任的问题。《合同法》第230条规定:出租人出卖租赁房屋的,应当在出卖之前的合理期限内通知承租人,承租人享有以同等条件优先购买的权利。本案中,李某在将房屋出租给许某、夏某、陈某后,在租赁期内又将租赁房屋出卖给了戴某的事实清楚,虽然李某辩称其通过电话通知了许某、夏某、陈某有关房屋买卖事宜,但依据不足,对此,法院不予采信。李某在许某、夏某、陈某未明确表示放弃优先购买权的情况下,与戴某签订房屋买卖合同,违反了《合同法》的上述规定,侵犯了许某、夏某、陈某的优先购买权,应承担违约责任。一审认定李某承担违约责任得当,根据李某与许某、夏某、陈某签订的房屋租赁协议书有关违约责任的约定,计算李某应承担的违约金正确。李某上诉认为其不应承担违约责任的理由不能成立,法院不予支持。

关于李某与戴某就案涉房产所签订的房屋买卖合同是否有效,许某、夏某、陈某是否有权按照该合同交易价格买受案涉房产的问题。根据《城市私有房屋管理条例》第11条的规定:“房屋所有人出卖出租房屋,须提前三个月通知承租人。在同等条件下,承租人有优先购买权。”《民法通则意见》第118条规定:“出

租人出卖出租房屋,应提前三个月通知承租人,承租人在同等条件下,享有优先购买权;出租人未按此规定出卖房屋的,承租人可以请求人民法院宣告该房屋买卖无效。”根据该条规定,本案承租人许某、夏某、陈某可以请求法院宣告李某与戴某之间的房屋买卖合同无效。2008年12月8日,最高人民法院通过了《最高人民法院关于废止2007年底以前发布的有关司法解释(第七批)的决定》(法释[2008]15号),《民法通则意见》第118条在废止的第七批司法解释之内。该决定已自2008年12月4日公布之日起施行。因此许某、夏某、陈某请求确认李某与戴某之间房屋买卖合同无效已缺乏法律依据,其要求按照房屋买卖合同的价格买受案涉房产的请求也不能成立。故,对许某、夏某、陈某的上诉请求法院不予支持。

综上,许某、夏某、陈某及李某提出的上诉理由均不能成立,法院不予采纳。一审判决认定事实清楚,实体处理得当,应予以维持。遂判决:驳回上诉,维持原判。

【律师评述】

在民事审判实践中,由出租房屋引发的优先购买权纠纷,当事人往往出现针锋相对的抗辩。承租人要求按照法律规定,请求法院判令出租人与第三人之间关于出租房屋的买卖合同无效,或依出租人与第三人之间订立的房屋买卖合同所约定的条件,与出租人形成新的房屋买卖合同关系。而善意的第三人则以其已经办理产权过户手续,对出租房屋享有所有权予以抗辩。由此,承租人的优先购买权与善意第三人的所有权之间便产生了冲突。

承租人的优先购买权与第三人善意取得的所有权之间的冲突如何来协调?对承租人优先购买权是否可以对抗房屋所有权人与第三人之间的物权转让行为的不同理解,将导致对案件的不同处理结果。笔者认为,当第三人因善意已经取得出租房屋所有权时,承租人优先购买权不具有追及效力,即不得对抗第三人善意取得,主要理由有如下两条:

一是当第三人在善意取得所有权的情况下,主张承租人的优先购买权具有追及效力缺乏理论依据。承租人的优先购买权与物权的排他效力是不同的,承租人因享有优先购买权而使其优先于其他人与出租人订立房屋买卖合同,但这

是优先购买权本身的作用所在,是立法者进行特殊设计的结果,这与物权优先效力理论并非一回事;况且,一般物权受到侵害时,物权人可以行使物上请求权,而承租人的优先购买权即使受到侵害也很难行使返还请求权、排除妨害请求权等。由此可见,关于物权的支配效力、排他效力、优先效力以及物上请求权等理论用来解释承租人优先购买权的性质和效力会产生明显的排斥现象。

二是善意第三人已经变更登记出租房屋的所有权时,仍承认承租人的优先购买权的追及权是不可行的。在现代社会,市场高度发达,形成了以市场为媒介的资源配置机制,交易的效率、安全利益最为重要。在这样的情况下,如果承认房屋承租人优先购买权的追及效力,就极有可能使房屋所有人错失良机而支付巨大的机会成本,也会使善意的且已经办理了产权过户手续的交易方遭受极为严重的损失。

如何来协调承租人的优先购买权与善意买受人的所有权之间的冲突?作者认为,一旦在交易过程中出现权利上的瑕疵,在房屋出租人与第三人已经依法办理了房屋产权过户手续的情况下,法律的保护应该由向承租方倾斜转而向所有权人一方倾斜,当然其前提是要维护“买卖不破租赁原则”,从而利于商品的流转和市场经济条件下公平竞争机制的有序运行。如果承认承租人优先购买权的追及效力,则极有可能使善意的第三人遭受巨大的损失。

本案一、二审均判决承租人败诉,但理由有所不同。一审持承租人优先购买权不能对抗善意第三人的理由,二审持《民法通则意见》第118条已被废止、确认房屋买卖合同无效已缺乏法律依据的理由。最高人民法院之所以废止“承租人依优先购买权而请求确认买卖合同无效的权利”,理由正是由于其与《物权法》有关规定相冲突。笔者认为,房屋优先购买权的案件如果是已办理产权过户手续的第三人以所有权抗辩而胜诉,那么承租人的优先购买权的规定就没有适用余地;若是承租人胜诉,胜诉的结果也并不必然导致优先购买权的实现。因为房屋出租人往往因与承租人的矛盾加剧而不愿把房屋卖与优先购买权人,他可表示房屋不卖了,或另出价钱出卖房屋,优先购买权人实际上并不能买到房屋,也就丧失了传统立法对房屋承租人赋予优先购买权的立法基础,需要从立法上进一步加以完善。

本案一、二审法院出于保护交易动态安全的考虑,来维护第三人取得的财